

FORMATION

PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

IDENTIFIER PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A priori c'est très simple, les parties privatives concernent les appartements, les caves, les garages, etc. ... et le reste ce sont les parties communes.

Eh bien non ce n'est pas si simple comme on va le voir tout au long de cette présentation.

Commençons par la loi de 65 sur la copropriété et les différents décrets s'y rapportant.

La loi de 65, dans son article 2, précise la notion de parties privatives :

"sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire".

Et celles de parties communes définies par l'article 3

"Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ».

Diapo n° 3 → Le schéma montre les principales « Parties privatives » et « Parties communes » d'un bâtiment.

Comme on le voit, ces définitions laissent la place à de nombreuses interrogations. La loi, en fait, propose des critères de qualification mais ils n'ont rien d'impératif. Il faut donc se retourner vers les autres éléments qui régissent la copropriété.

Diapo n° 4

- LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

En premier c'est donc au règlement de copropriété qu'il faut se référer ; celui-ci détermine les destinations de chaque partie de l'immeuble en **parties communes et parties privatives** ainsi que les conditions de jouissance des parties communes. Il est tout à fait possible qu'un

règlement de copropriété classe en partie privative un élément considéré par loi comme commun et inversement et c'est « la Loi » en dernier qui va **primer**.

Si la loi et le règlement de copropriété n'ont pas tranché sur un élément particulier il reste encore

- **LES PIECES ANNEXES**

L'état descriptif de division.

L'état descriptif de division est un élément essentiel du Règlement de Copropriété. Il s'agit de la description des lieux et de leur répartition en parties privatives et parties communes. Avec la détermination de la destination de l'immeuble, c'est la partie la plus importante.

Curieusement, l'état descriptif n'est pas obligatoire. En l'absence de texte, il faut appliquer la répartition fixée par l'article 3 de la Loi de 1965.

Il arrive fréquemment que le Notaire et le géomètre établissent l'état descriptif avec les millièmes correspondants et entretemps l'architecte et le promoteur modifient les plans sans en informer ces derniers. Un litige peut donc survenir quelques années plus tard.

L'imprécision du Règlement de Copropriété ou son inadaptation à la situation réelle est une source inépuisable de conflit et de litiges en cas de travaux d'aménagement ou d'empiètements éventuels.

Les règlements de copropriété des immeubles anciens sont très souvent défectueux ou inexistant. Le plus prudent serait de faire le point et d'établir cette description avant que les litiges surgissent.

- **Les plans qui normalement sont annexés au règlement de copropriété chez le Notaire.**

Et en dernier ressort, on devra appliquer le critère "usage exclusif", la partie litigieuse sera reconnue, dans ce cas comme privative.

Cette distinction étant établie il n'est pas possible de revenir dessus, sauf par un vote en A.G. vote à l'unanimité dont nous examinerons les conditions ultérieurement.

- **PARTIES PRIVATIVES PAR DEFAULT**

Conformément à l'Art. 2 **les parties privatives** répondent à 2 critères déterminants :

- Elles sont réservées à **l'usage exclusif** d'un copropriétaire déterminé
- Elles sont la **propriété exclusive** de chaque copropriétaire

- Et la détermination est loin d'être aisée, surtout qu'il est possible d'attribuer une partie commune à un seul copropriétaire. Malgré la simplicité du principe, la délimitation n'est pas toujours évidente, surtout dans les immeubles anciens. Ainsi, un conduit de cheminée desservant un unique appartement est en principe une partie commune, alors même qu'il n'est pas utilisé par plusieurs copropriétaires. En résumé, si vous avez l'usage exclusif d'une portion de partie qui semble commune mais n'est pas indiqué comme telle dans le règlement de copropriété, en ce sens que vous seul pouvez y accéder, à l'exclusion de tout autre propriétaire vous pouvez en revendiquer la propriété.

- Les parties communes dans le silence des textes

Lorsque le règlement de copropriété ne stipule pas qu'il s'agit d'une partie commune ou privative et que la loi ne l'énumère pas dans la liste des parties communes, les juges appliquent la présomption de communauté. C'est le cas en particulier des fenêtres et volets.

Aujourd'hui on dispose d'une jurisprudence abondante regroupant à peu près l'ensemble des cas de figure. Les problèmes les plus fréquemment rencontrés concernent :

- Les combles, les greniers
- Les terrasses.
- Les balcons

En revanche, si cette portion est réputée commune par la loi vous n'en n'aurez pas la propriété mais vous pouvez disposer d'un droit de jouissance exclusive, la charge et l'entretien pesant sur la copropriété.

Diapo n° 5

DIFFERENTES CATEGORIES DE PARTIES COMMUNES

- Distinction entre parties communes générales et spéciales

Cette distinction relève de l'article 4 de la loi de 65 selon lequel les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement.

- Parties communes générales : affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.
- Parties communes spéciales : affectées à l'usage de certains propriétaires seulement.

Ainsi pour une copro de plusieurs bâtiments, les voies d'accès, les espaces verts seront des parties communes générales et chaque bâtiment une partie commune spéciale avec ses

charges spécifiques. Seuls les copropriétaires concernés par les parties communes spéciales sont tenus de leur entretien. Le général s'efface devant le spécial.

Lors d'une A.G., l'ensemble des copropriétaires n'ont pas faculté de prendre des décisions concernant les parties communes spéciales, une telle résolution serait nulle. Seuls les copropriétaires de la « partie commune spéciales » peuvent se prononcer sur toutes les résolutions la concernant.

Diapo n° 6

- Droit de jouissance ou d'usage privatif

Ce droit n'a pas été prévu par la loi de 65, celui-ci est accordé soit par le règlement de copropriété soit par une décision d'A.G. **Le fait de disposer d'un droit de jouissance privatif n'est pas un droit de propriété mais un droit d'usage.**

On rencontre deux types de droit de jouissance privatif :

- Celui ayant un **caractère temporaire** et s'adressant généralement à un copropriétaire donné, et
- Celui plus couramment rencontré, qui est l'accessoire d'un lot et ayant un **caractère perpétuel**.

⇒ **Le droit de jouissance temporaire** : il prévoit un droit personnel et temporaire, celui-ci est accordé par une assemblée générale ; ce droit d'usage, non perpétuel, est susceptible de révocation car il ne constitue qu'une simple tolérance. Normalement il prend fin avec la vente du lot ou à l'occasion d'un événement précis ou sur décision de l'A.G.

⇒ **Le droit de jouissance perpétuel** : Il n'est pas attaché à la personne du copropriétaire mais au lot lui-même dont il constitue un accessoire. Il est constitué par une clause du règlement de copropriété ou par une décision d'A.G. statuant à la majorité de l'art. 26 ; ainsi cette partie ne peut être vendue ou louée séparément du lot

- Le maintien du statut de parties communes

⇒ Toutefois, la question est de savoir qui, du bénéficiaire ou du syndicat, doit assumer les dépenses concernant la partie commune : soit, le règlement de copropriété ou l'autorisation d'assemblée générale prévoit la répartition de leur coût, et dans ce cas il suffit d'appliquer ces dispositions, soit, rien n'est prévu et il faudra appliquer les solutions apportées par la jurisprudence.

- ⇒ Ainsi, en ce qui concerne les toitures, les terrasses et les balcons, le syndicat des copropriétaires supportera les dépenses relatives aux travaux intéressant l'étanchéité et les éléments incorporés au gros œuvre de l'immeuble et le bénéficiaire du droit exclusif assurera les frais d'entretien des revêtements superficiels et les aménagements réalisés par le propriétaire sur la terrasse dont il a la jouissance privative ne relevant pas des parties communes et qu'en conséquence leurs modifications rendues nécessaires par les travaux doivent être assumés par le propriétaire personnellement.
- ⇒ De même, l'entretien des éléments qui participent à l'agrément de l'immeuble dans son ensemble est à charge de l'ensemble du syndicat (CA Aix en Provence, 6 juin 2008, dans une affaire concernant l'entretien d'arbres situés sur un jardin commun à usage privatif).

Diapo n° 7

ALIENATION D'UNE PARTIE COMMUNE

-Vente d'une partie commune

L'article 26 précise que l'A.G. ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les propriétaires, décider de l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Dans ces conditions est-il possible pour un copropriétaire intéressé, d'acquérir le bout de couloir, partie commune, qui ne conduit qu'à son appartement ? Peut-il en demander la jouissance exclusive et l'autorisation de fermer l'accès par une porte ?

Selon la jurisprudence dans la mesure où la partie commune n'a d'utilité que pour ce propriétaire, la vente où le droit de jouissance exclusive n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres propriétaires, la majorité de l'article 26 suffit. Dans le cas contraire, il faudra l'unanimité.

Si le copropriétaire acquiert ce bout de couloir, celui-ci devient partie privative et se trouve intégrée à son lot et cette acquisition entraîne une nouvelle répartition des millièmes de copro.

Si le propriétaire en obtient un droit de jouissance exclusive, cette portion de couloir reste partie commune ... sans modification des millièmes.

Les Effets

La vente d'une partie commune a pour effet :

- De créer un nouveau lot privatif
- D'augmenter les millièmes du copropriétaire acquéreur
- De diminuer les charges des autres copropriétaires
- D'apporter une modification du règlement de copropriété

Les frais de géomètre-expert, du Notaire, et de la publication sont à la charge de l'acquéreur.

Evaluation du prix de vente

Point sans doute le plus délicat car l'évaluation du prix n'obéit à aucune règle particulière. Il faut tenir compte :

- Du prix du marché,
- De la situation de l'immeuble
- De l'état du bien
- De la plus-value que cette partie peut générer.

Les sommes représentant le prix de vente de la partie commune cédée se divise de plein droit entre tous les copropriétaires concernés au prorata de leur millièmes.

Diapo n° 8

- La clause dite de « Fond de couloir »

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus mais desservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce propriétaire pourra utiliser les dites parties communes à usage privatif en les incorporant à son lot ou à ses lots de copropriété et ce sans en demander l'autorisation à l'AG, à charge pour lui de les entretenir (Par exemple, mise en place d'une porte palière à l'entrée d'un couloir). Mais à condition que la clause dite de « fond de couloir » soit inscrite dans le règlement de copropriété. Il devra cependant en informer le syndic.

Evidemment la jouissance de ces parties communes ne pourra en aucun cas être incluse dans la surface des lots en cas de vente.

- Occupation sans autorisation

Si le propriétaire prend possession de cette portion de couloir, sans autorisation de l'A.G. et sans opposition de la copropriété, il peut s'en rendre propriétaire au bout de 30 ans, c'est ce qu'on appelle la **prescription acquisitive**.

- Que faire en cas d'appropriation sans autorisation d'une partie commune

Comme on l'a indiqué précédemment la prescription dans ce domaine est de 30 ans si aucune revendication n'a été effectuée par la copropriété.

La copropriété dispose de 2 options :

Restitution avec remise en état

- Exiger la remise en état des lieux, après constat d'huissier le syndic doit adresser une mise en demeure par L.R. avec A.R.

- Si rien ne se passe il faudra renouveler la mise en demeure par une délibération spéciale de l'AG
- Parallèlement la même AG devra donner mandat au syndic pour agir en justice en cas de refus d'obtempérer, en fixant une date butoir

Régularisation

- Régulariser la situation : autorisation à posteriori de l'A.G.
- Vote en assemblée générale ratifiant l'appropriation avec les conditions d'usage.

Diapo n° 9

Encombrement des parties communes

A la différence de l'appropriation, l'action dirigée contre le copropriétaire qui encombre, indûment une partie commune se prescrit par 10 ans.

En cas d'usage et d'encombrement abusif, la copropriété est fondée à demander la cessation de celui-ci outre les dommages et intérêts en réparation du préjudice causé à la copropriété. Il suffit bien souvent de se référer au règlement de copropriété qui généralement comporte une clause spécifique à ce sujet.

Cette action en justice s'appuyant sur une violation du règlement de copropriété peut être engagée par un copropriétaire sans qu'il ait à justifier d'un préjudice personnel distinct de celui causé au syndicat. En l'occurrence, il est vraisemblable que le demandeur éprouve lui-même un dommage. Mais au préalable il est préférable de régler les choses à l'amiable, en cas d'échec en référer au syndic, dont la mission consiste en particulier à faire respecter le règlement de copropriété et seulement si ces actions sont sans effets et en toute dernière extrémité, saisir la justice.

Lorsqu'il s'agit d'un locataire à l'origine des faits et que le copropriétaire ne fait pas le nécessaire ou si celui-ci s'avère impuissant l'action sera engagée contre ce dernier.

Afin de solutionner ce problème souvent difficile à régler et éviter d'aller en justice il est intéressant, si ce cela n'a pas été prévu dans le règlement de copropriété, de rajouter un article précisant : **« le syndic sera autorisé, après mise en demeure par LRAR et un préavis de 8 jours resté sans effet, à faire procéder à l'enlèvement des objets concernés ou à faire déposer toute installation permanente à ses risques et périls. Les encombrants sont dans cette hypothèse considérés comme abandonnés. »**

Diapo n° 10

Droits et Obligations sur les Parties Privatives

Diapos n° 11 et 12

- LES DROITS

Aux termes de l'art. 9 de la loi de 65, chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives à condition de respecter les droits des autres copropriétaires.

- Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire
- Chaque copropriétaire dispose librement des attributs de la propriété de ses parties privatives, les louer, les vendre, les donner, les prêter, les hypothéquer
- Chaque propriétaire dispose d'un libre accès
- En cas de location, le copropriétaire reste responsable de son lot, de la conformité de son occupation ainsi que du règlement des charges.
- Toute clause du règlement de copropriété visant à restreindre les droits des copropriétaires sur leurs parties privatives est réputée contraire à l'art. 9. (Droit de préemption et de priorité accordé aux copropriétaires pour l'achat sur tout acheteur étranger à la copropriété : clause jugée illicite)
- De même, toute décision d'A.G., ne peut instituer des restrictions aux droits d'un copropriétaire sur son lot privatif. Ainsi quand un règlement de copropriété affecte à un lot un usage commercial, l'A.G. ne peut s'opposer à l'exercice d'un commerce à partir du moment où celui-ci est conforme à la destination de l'immeuble.

User librement de ses parties privatives, cela ne signifie pas pour autant que l'on peut faire ce que l'on désire. C'est pourquoi dans certains cas, les droits des copropriétaires sur leurs parties privatives sont limités.

-LES OBLIGATIONS

- Tout d'abord payer ses charges
- Occuper vos parties privatives dans le respect de leur affectation.
- Respecter les clauses du règlement de copropriété
- Ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires
- Vous devez assurer les frais d'entretien et de réparations de vos parties privatives
- Vous devez laisser effectuer certains travaux décidés en A.G.

Diapo n° 13

-LES TRAVAUX PRIVATIFS

Vous pouvez effectuer chez vous tous les travaux que vous souhaitez tant que vous respectez la destination de l'immeuble et que vous n'intervenez pas sur les parties communes et que vous respectez les droits des autres copropriétaires.

Sur le fondement de l'art 9 qui dispose que chaque propriétaire dispose, jouit et use des parties privatives de son lot, sous la condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Mais vous ne pouvez pas toujours intervenir sur vos parties privatives, ainsi vous ne pouvez pas repeindre vos volets de la couleur de votre choix bien qu'ils soient considérés comme des parties privatives.

Un balcon, une terrasse sont toujours utilisés pas le seul copropriétaire qui en a l'accès mais il ne peut aménager ce qu'il souhaite car alors il affecte l'aspect extérieur de l'immeuble, en revanche, il en a la charge de l'entretien ; Il est à noter que dans la plupart des cas, ils sont classés comme partie commune en ce qui concerne la structure et les embellissements. (ex. garde-corps) et le revêtement partie privative. Les travaux de gros œuvre et d'étanchéité sont à la charge de la copropriété.

Certains travaux nécessitent une autorisation de l'A.G. par ex. changement de la moquette par du carrelage qui va affecter l'isolation phonique, le remplacement de radiateur par des plus puissants (chauffage central) qui va déséquilibrer l'installation.

Un copropriétaire ne peut pas fermer un emplacement de parking en box fermé.

Même plusieurs années plus tard, l'A.G. a le droit de demander au propriétaire qui n'a pas obtenu d'autorisation, de remettre les lieux en leur état d'origine.

Il est rappelé en effet que l'autorisation judiciaire de travaux, conformément à l'Art. 30.4 de la loi est impossible lorsque ces travaux ont été réalisés de manière sauvage et sans autorisation.

Diapo n° 14

- CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION

La loi ne définit pas la destination de l'immeuble, les art. 8 et 9 se contentent d'en faire référence. Il s'agit d'une notion assez subjective. La destination de l'immeuble est définie par le règlement de copropriété ainsi que celle de chaque lot. Lot à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, de garage etc. ...

Si un copropriétaire veut changer cet usage, l'autorisation ne lui sera accordée, que si ce changement est conforme à la destination de l'immeuble ; la plupart du temps les règlements de copropriété stipulent "occupation bourgeoise" ; cela signifie que les activités commerciales sont interdites. Cependant les professions libérales sont en principe autorisées même en présence de cette clause, sauf en cas de clause "d'habitation exclusive".

Diapo n° 15

La jurisprudence, pour différents types de lot est aujourd'hui la suivante :

- Logement : activités **professionnelles libérales** tolérées (médecin, avocat, etc.)
- Commerce : le principe est celui du libre changement d'affectation tant que celui-ci n'aggrave pas les nuisances préexistantes et sous réserve que certaines activités ne soient pas interdites par le règlement de copropriété.
- Garages : ne peuvent être affectés à un autre usage tel que dépôt, atelier ...
- Greniers : les surfaces sous les toits peuvent être aménagées pour un usage d'habitation

Il résulte de la jurisprudence actuelle que la dénomination de cave, grenier, débarras, ... impartie à un lot de copropriété n'empêche pas d'en changer la nature pour l'affecter à un autre usage : à la condition que ce changement d'affectation soit conforme à la destination de l'immeuble et ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires

Le changement d'affectation d'un lot entraîne également la modification de la répartition des charges.

Diapo n° 16

- TRAVAUX COMMUNS DANS LES PARTIES PRIVATIVES

L'art 9 de la loi de 65 oblige les propriétaires à laisser effectuer chez eux certains travaux décidés en A.G.

Cette disposition s'explique par le fait que la copropriété est responsable de l'entretien des parties communes même si leur accès nécessite de passer par un espace privatif ou d'intervenir à l'intérieur de celui-ci.

Il s'agit essentiellement de travaux relatifs

- Au gros œuvre
- D'intervention sur les canalisations chauffage, eau chaude, eau froide, si collective et sur les gaines techniques
- L'amélioration ou la transformation d'équipements communs
- Travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires
- Travaux d'économies d'énergie ou de réductions des émissions à effet de serre
- Travaux relatifs à la sécurité physique ainsi qu'à la préservation de la santé des occupants
- D'intervention d'hygiène, destruction de nuisibles

Le syndic doit mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour rendre possible l'accès aux parties communes, il peut faire appel à la force publique !!! en cas de refus de l'accès par un copropriétaire.

L'accès aux parties privatives pour réaliser des travaux d'intérêt commun nécessitent 2 conditions :

- Il faut que les circonstances l'exigent
- Il faut que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable.

L'art. 9 précise, toutefois, qu'un avis de travaux doit être notifié au minimum 8 jours avant le début des travaux. En cas de trouble de jouissance, vous pouvez obtenir une indemnité que décidera l'A.G. et répartie au prorata de chacun selon sa quote-part de travaux concernés ; Il est évident, qu'en cas de détérioration ou de remise en état vous serez remboursé des frais.

A l'inverse, si vous avez apporté certaines modifications qui rendent difficiles l'accès aux parties communes, les frais de dépose et de repose d'un coffrage, d'un faux plafond par exemple, seront à votre charge.

Avant tout travaux, pensez à l'accès éventuel à des parties communes qui pourraient nécessiter une intervention.

Diapo n° 17

Répartition des Charges

- Répartition des charges relatives aux parties communes générales et celles relatives aux parties communes spéciales

Les charges sont constituées par les frais relatifs à l'administration, l'entretien, la consommation ou l'usage des parties communes et des équipements d'intérêt commun. De ce fait, les charges générales sont dues par tous les copropriétaires au prorata de leur tantième, même si la dépense ne présente aucune utilité directe pour le lot. Ainsi un copropriétaire habitant au RdC devra participer aux charges de la toiture ; celui résidant au dernier étage à l'entretien des espaces verts.

A l'inverse, du fait de la spécialisation de certaines charges seuls certains copropriétaires seront tenus d'y participer, c'est le cas par exemple d'une copro comportant plusieurs bâtiments :

- Les charges communes s'appliquent à l'ensemble de la copropriété
- Les charges spéciales s'appliquant à chaque bâtiment.

Un règlement de copro peut également prévoir des charges spéciales à certains copropriétaires concernant une partie seulement du bâtiment, exemple : un escalier ne desservant que 2 ou 3 appt, l'ascenseur qui ne dessert pas le sous-sol.....

La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges générales ou spéciales.

Diapo n° 18

- Modification de la répartition des charges

Celle-ci interviendra, en particulier, lors du changement de destination d'un lot.

Lors de l'acquisition et de la transformation d'une partie commune en partie privative, la modification de la répartition des charges (concernant les services collectifs et les éléments d'équipement commun) rendue nécessaire par le changement d'affectation d'un lot, est soumise à l'approbation de l'A.G aux mêmes conditions que celles acceptées lors de la transformation ou de la modification de la partie concernée.

Dans le cas où un médecin par exemple s'installe en étage, il y a changement d'usage et l'AG peut appliquer une charge supplémentaire.

Il faut tenir compte de la consistance du lot ainsi créé, de sa situation, de la superficie et en pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients (garage 0.3 à 0.5)

Il faut alors répartir les parties communes en un plus grand nombre de lots, augmenter la base originaire de mille d'autant de tantièmes qu'en requiert le nouveau lot.

La modification de la répartition des charges ne peut se faire que de 2 façons :

- L'unanimité
- Par une décision de justice

On rencontre assez régulièrement des erreurs matérielles, des erreurs liées à l'évolution du projet initial, des erreurs liées à la collusion entre le promoteur et le propriétaire du terrain, de l'architecte ou tout autre personne. Or ces irrégularités ne peuvent être remises en cause que dans les 5 ans de la publication du règlement de copropriété ou dans les 2 ans après la première mutation à titre onéreux et quand l'injustice est supérieure à 25%. Si ce n'est pas le cas seule une décision de justice pourra rétablir une répartition correcte.

LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA LOI A.L.U.R

Art. 9 : pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives le syndicat exerce les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Art 9.1 : chaque propriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant.

Art 35 : la loi ALUR assouplit les conditions juridiques de surélévation telle que fixées dans l'art 35 de la loi 65. L'unanimité passe à la majorité art 26

Autres conditions : les copropriétaires du dernier étage perdent leur droit de veto au bénéfice d'un droit de priorité sur l'acquisition des lots nouvellement créés.

Vente de la loge : La loi Boutin du 25/3/2009 avait introduit la disposition suivante : « la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au gardien, lorsqu'il appartient à la copro sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble. » était adoptée à la majorité de l'art 26 ; la loi ALUR vient préciser les conditions de vote ; elle ajoute à la rédaction de l'article 26-d « les 2 questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même A.G. ».



www.arcna.fr

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Distinction parties privatives, parties communes

Identifier parties communes et parties privatives

Différentes catégories de parties communes

Aliénation d'une partie commune

Encombrement d'une partie commune

Répartition entre parties communes et parties privées

parties communes et éléments d'équipements communs

parties privées

parties privées ou communes

Murs porteurs

Cloisons

Poutres

Ascenseurs

Escaliers

Palliers

Minuterie

Radiateurs

Parquets

Hall d'entrée

Interphone

Vide-ordures

Canalisations

Chaudière

Antenne

Toit

Charpente

terrasse réservée à un usage exclusif

Revêtement

Gros œuvre

Balcon

Fenêtres

Volets

Caves



Comment identifier parties communes et parties privatives

Copropriété =
partager la
propriété avec
quelqu'un

Il existe donc une
distinction à effectuer
entre ce qui est la propriété
de chacun et ce qui relève
de la copropriété
collective.

Mais sur quel
fondement se
fait-elle ?

• Qui aura raison en dernier recours ?

- La loi: article 2 à 8 de la loi de 65
- Le règlement de copropriété
- Les pièces annexes:
 - Le titre de copropriété
 - L'état descriptif
 - Les plans

Les parties privatives par défaut

Les tribunaux en dernier recours

DIFFERENTES CATEGORIES DE PARTIES COMMUNES I

Parties communes générales et parties communes spéciales

Une résidence comporte plusieurs bâtiments, l'un d'entre eux envisage des travaux qui vont modifier l'harmonie générale de la façade.

Ces travaux sont votés:

- A. A la majorité de l'ensemble des copropriétaires
- B. A la majorité des seuls copropriétaires constituant le bâtiment concerné

Dans ce cas les modalités d'exécution et de financement sont votés par:

- A. L'ensemble des copropriétaires
- B. Les seuls propriétaires du bâtiment concerné

DIFFERENTES CATEGORIES DE PARTIES COMMUNES II

Droit de jouissance ou d'usage privatif

Un propriétaire a la jouissance exclusive de la terrasse en dernier étage. Qui est responsable de sa réfection et qui doit en supporter le cout ?

- A. La copropriété
- B. Le propriétaire

Suite à des infiltrations l'assemblée générale a décidé de réaliser l'étanchéité des balcons. Un propriétaire a posé du carrelage sur celui-ci. Qui assumera la dépense de la dépose et de la repose du carrelage ?

- A. La copropriété
- B. Le copropriétaire

L'assemblée générale a accordé à un copropriétaire un droit de jouissance sur une partie du terrain.

Ce dernier peut-il s'en prévaloir lors de la vente ?

NON

ALIENATION D'UNE PARTIE COMMUNE I

Quelles sont les différentes étapes pour acquérir une partie commune ?

1ere étape : Faire établir par un géomètre un projet de modificatif du règlement de copropriété avec la création d'un nouveau lot

2ème étape : Création d'une nouvelle grille de charges

3ème étape : Demande d'inscription à l'ordre du jour de l'AG avec la proposition d'offre d'achat en fonction du marché immobilier

4ème étape : Joindre avec l'ordre du jour

- Le descriptif du projet
- Détermination des m2 déterminée par le géomètre
- La modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif
- La proposition de prix

Un propriétaire a acquit plusieurs lots contigus, de ce fait le couloir ne dessert que ses lots.

Le copropriétaire peut-il s'approprier le bout de couloir sans en demander l'autorisation à l'AG.

OUI et **NON**

ALIENATION D'UNE PARTIE COMMUNE II

En 1989 les propriétaires de l'étage ont autorisé un le propriétaire du bout de couloir à poser une porte pour récupérer le bout de couloir.

Aujourd'hui l'AG lui demande de l'enlever et de remettre les lieux en l'état.

L'AG en a-t-elle le droit ?

OUI

Un propriétaire peut-il ouvrir une trappe au plafond de son appartement pour accéder aux combles et en faire son grenier ?

OUI et NON

Un propriétaire à acheter un appartement dont le précédent avait récupéré un bout de couloir sans autorisation.

Le nouveau propriétaire peut-il être condamné à effectuer la remise en état ?

OUI

Encombrement des parties communes

Les propriétaires d'un appartement ont l'habitude de laisser toutes leurs chaussures sur leur paillason à coté de leur porte d'entrée.

Que faire ?

- Les mettre à la poubelle
- Leur envoyer une lettre recommandée
- Demander au syndic d'intervenir
- Porter plainte

(Le paillason est une partie privative située dans une partie commune)

Un copropriétaire peut-il demander par voie de justice la cessation d'une atteinte aux parties communes sans démontrer qu'il subit un préjudice personnel ?

OUI

DROITS ET OBLIGATIONS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

- Les droits
- Les obligations
- Les travaux privatifs
- Changement de destination ou d'affectation
- Travaux communs dans les parties privatives

DROITS ET OBLIGATIONS SUR LES PARTIES PRIVATIVES I

Un règlement de copropriété stipule: Que les copropriétaires en cas de vente d'un lot, ont un droit de préemption et de priorité pour l'achat sur tout acheteur étranger à la copropriété.

Ce droit de préférence est il légal ?

NON

Un règlement de copropriété obligeait les copropriétaires qui souhaitent mettre leur appartement en location meublée a obtenir au préalable l'accord de la copropriété

Une telle clause est elle légale ?

NON

DROITS ET OBLIGATIONS SUR LES PARTIES PRIVATIVES II

Un propriétaire frileux a décidé de changer le nombre et la puissance de ses radiateurs de chauffage central.

En a-t-il le droit ?

NON

Un copropriétaire a décidé de transformer sa place de parking en box fermé.

En a-t-il le droit ?

OUI sous réserve

Autorisation requise en fonction des travaux

Murs et cloisons

- Percer un mur porteur
- Poser ou supprimer une cloison
- Changer une porte intérieure

Dalle et plancher

- Percer en vue de réunir 2 lots
- Modifier la dalle
- Changer le revêtement de sol

Installation intérieure

- Changer la plomberie
- Faire un branchement sur la canalisation des eaux usées
- Changer les radiateurs dans le cas d'un chauffage collectif

Portes et fenêtres

- Changer la porte palière
- Changer les fenêtres
- Agrandir une fenêtre
- Poser des barreaux aux fenêtres
- Poser ou changer les volets

Façade

- Fermer un balcon avec une véranda
- Installer une climatiseur à l'extérieur
- Installer un store

Article 25.1
Pas d'autorisation
Pas d'autorisation

Article 25.1
Article 25.1
Pas d'autorisation sauf....

Pas d'autorisation
Article 25.1
Article 25.1

Article 25.1
Article 25.1
Article 25.1
Article 25.1
Article 25.1

Article 25.1
Article 25.1
Article 25.1

Changement de destination ou d'affectation

La division des lots est libre sous réserve du respect de la destination de l'immeuble. Toutefois le règlement de copropriété peut apporter des restrictions quant elles sont motivés par cette même destination.

Le changement d'affectation obéit à peu près aux mêmes règles: le principe est la liberté et la limite est la destination de l'immeuble

Tendances de la jurisprudence en fonction des types de lots:

- **Logements**

ces lots doivent conserver leur affectation initiales sauf si des activités professionnelles y sont tolérées par le règlement

- **Commerces**

Le principe est celui du libre changement d'affectation

- **Garages**

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être affectée à un autre usage

- **Greniers**

Le principe est que les surfaces sous toits peuvent être aménagées pour un usage d'habitation

Changement de destination ou d'affectation

Un propriétaire souhaite transformer un local mentionné comme débarras dans l'état descriptif situé dans la cour de l'immeuble en appartement. La copropriété peut-elle refuser cette transformation ?

NON

Un propriétaire peut-il transformer un entrepôt situé dans la cour de la copropriété en salle de gymnastique ?

OUI

Propriétaire des appartements du RdC donnant sur la rue puis-je les transformer en boutique ?

OUI (sous réserve)

Les Travaux communs dans les parties privatives

Dans un immeuble la copropriété a décidé de modifier le réseau d'évacuation des eaux usées. Celui-ci devra passer dans mon séjour. Puis-je m'y opposer ?

OUI

La copropriété a voté la réfection de canalisations d'eau. Un copropriétaire dans sa salle de bains à des fins esthétiques a coffré celles-ci les rendant inaccessibles. Qui doit supporter la dépose du coffrage mis en place par ce Propriétaire ?

Le propriétaire concerné.

REPARTITION DES CHARGES I

J'ai remplacé le chauffage central commun par un chauffage personnel électrique. J'en ai avisé le syndic.

Malgré tout ce dernier continue à me facturer des charges chauffage. Est-ce légal ?

OUI

Le règlement de copropriété exonère les boutiques du RdC du ravalement de l'immeuble dans la mesure où l'entretien de leur façade est à leur charge. Est-ce légal ?

NON

Un médecin a installé son cabinet au 3^{ème} étage.

Peut-on lui appliquer des charges supplémentaires en particulier pour l'utilisation de l'ascenseur ?

OUI

REPARTITION DES CHARGES II

Le règlement de copropriété affecte les garages et les caves situés au sous sol de charges d'ascenseur alors que celui-ci s'arrête au RdC.

L'assemblée peut-elle décider de modifier la grille de répartition de ces charges ascenseur ?

OUI mais à l'unanimité

Les millièmes affectés aux garages sont prohibitifs puisque identiques à ceux des appartements .

De même l'AG peut elle décider de modifier la grille de répartition des charges ascenseurs?

OUI sous conditions